

Založení a vznik společenství vlastníků jednotek po rekodifikaci soukromého práva – mnoho problémů a málo uspokojivých odpovědí

doc. JUDr. TOMÁŠ DVOŘÁK, Ph.D.

Fakulta právnická Západočeské univerzity v Plzni

Abstrakt: Tento příspěvek se zabývá problematikou založení a vzniku společenství vlastníků jednotek podle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník. Pozornost je věnována zejména sporným otázkám nové právní úpravy se zvláštním zřetelem k dosavadním publikovaným názorům.

Abstract: This paper deals with the issue of the establishment and formation of a unit owners' association under Act No. 89/2012 Coll., The Civil Code. The Attention is paid, in particular, to the issues raised by the new legislation, with particular reference to the previously published opinions.

Klíčová slova: založení a vznik, společenství vlastníků jednotek, zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, bytové spoluvlastnictví

Key words: The establishment and formation, Owners Associations, The Act No. 89/2012 Coll., The Civil Code, The Housing co-ownership

1. Úvodní výklady

1.1 Základní otázky

1.1.1 Obecně

Proces konstituování společenství vlastníků jednotek (dále jen „společenství“) lze rozdělit na dvě základní fáze, a to na fázi zakládání a na fázi vzniku společenství. Právní úprava mezi oběma fázemi důsledně diferencuje. Teprve úspěšným ukončením druhé fáze je tento proces skončen. Výsledkem tohoto procesu je existence nového subjektu práv a povinností, nové právnické osoby.

Založení je nezbytnou podmínkou vzniku společenství. Bez řádného založení společenství nemůže dojít k jeho vzniku.

Vlastní úprava založení společenství je velmi jednoduchá. Společenství se vždy zakládá schválením svých stanov; co se procedurální stránky věci týče, lze stanovy schválit třemi způsoby:

1. prohlášením původního vlastníka¹ při vzniku bytového spoluvlastnictví, jehož součástí jsou stanovy (§ 1166 odst. 2 obč. z.),

2. dohodou všech stran smlouvy o výstavbě o schválení stanov obsaženou ve smlouvě o výstavbě před nebo po vzniku bytového spoluvlastnictví [§ 1170 odst. 2 písm. d) obč. z.], a
3. schválením stanov po vzniku bytového spoluvlastnictví, pokud nedošlo ke schválení stanov vydáním prohlášení vlastníka nebo smlouvou o výstavbě; vyžaduje se jednomyslný souhlas všech vlastníků jednotek se stanovami (§ 1200 odst. 1 obč. z.²). Zákonodárce přitom zjevně počítá s tím, že tento způsob založení společenství bude v praxi zjevně minoritní.³

Je nejisté, zda i pro společenství platí, že pokud stanovou neurčí, na jaký čas je společenství založeno, platí, že je založeno na dobu neurčitou (§ 124 obč. z.). Existence společenství je vázána na existenci bytového spoluvlastnictví; se zřetelem k tomu lze soudit, že se pro společenství tento předpis nepoužije. Jelikož je existence společenství vázána na existenci bytového spoluvlastnictví:

- a) nelze společenství založit na dobu určitou, a
- b) nelze klauzulí ve stanovách upravit k určitému okamžiku zrušení společenství s právním následkem

¹ Původním vlastníkem se rozumí osoba, která vydala prohlášení vlastníka podle § 1166 obč. z.

² Pro oblast dobrovolného založení společenství je povinnost souhlasu všech vlastníků jednotek duplicitně zařazena v § 1199 obč. z.

³ Poslanecká sněmovna Parlamentu ČR, VI. volební období (2010–2013), parlamentní tisk č. 362/0, Důvodová zpráva, Zvláštní část, § 1199.

zrušení bytového spoluvlastnictví; zrušení bytového spoluvlastnictví je možné jen způsobem a za podmínek stanovených v §§ 1217–1219 obč. z.

Založení společenství nemá žádný vliv na správu dělené nemovitosti⁴ dosavadním správcem. Teprve vznikem společenství přechází správa z dosavadního správce na společenství, a to *ex lege*.

Z hlediska (ne)dobrovolnosti zakládání společenství lze rozdělit zakládání společenství na povinné a dobrovolné.

1.1.2 Zakladatel(é) společenství vlastníků jednotek

Zakladatelem společenství se osoba stává okamžikem schválení stanov. Poté, co společenství vznikne jako subjekt práv a povinností, stává se každý zakladatel jeho prvním členem; to neplatí pouze tehdy, pokud by konkrétní zakladatel v mezidobí mezi založením a vznikem společenství přestal být vlastníkem jednotky.

Nicméně skutečnost, že určitá osoba je, resp. byla zakladatelem společenství, nemá z hlediska právní úpravy žádnou relevanci. Zakladatelé nejsou oproti jiným, později přistoupičím členům společenství nijak právně zvýhodněni, jsou však výrazně zvýhodněni fakticky, neboť pouze oni (spolu)rozhodují při zakládání společenství o obsahu stanov a mohou si je tudíž sestavit podle svých představ a potřeb; omezením je pouze povinnost souladu ustanovení stanov s právními předpisy a dobrými mravy.

1.2 Dobrovolné založení společenství vlastníků jednotek

Dokud nejsou splněny zákonné podmínky pro povinné založení společenství, není dána povinnost založení společenství, vždy však lze společenství založit dobrovolně.

Společenství lze dobrovolně založit všemi třemi zákonnými způsoby.

Dobrovolné založení společenství je možné v jakémkoliv dělené nemovitosti, tedy i v těch dělených nemovitostech, ve kterých je vymezeno méně než 5 jednotek.⁵

Lze důvodně předpokládat, že vlastníci jednotek budou mít zájem na dobrovolném založení společenství, protože dokud společenství (ať povinně, ať dobrovolně) nevznikne, pak z právních jednání týkajících se dělené nemovitosti jsou všichni vlastníci jednotek oprávněni a povinni společně a nerozdílně (§ 1127 obč. z.), zatímco po vzniku společenství lze užívat výhody neomezeného, leč dílčího (nikoliv solidárního) ručení za dluhy společenství (§ 1194 odst. 2 obč. z.). Rovněž rozhodování o správě dělené nemovitosti a její zajišťování a provádění

je po vzniku společenství jednodušší a efektivnější. Lze proto dobrovolné založení společenství pokládat za velmi rozumné a účelné a lze ho jedině doporučit.⁶

1.3 Povinné založení společenství vlastníků jednotek

Povinnost založit společenství je – při splnění zákonem stanovených podmínek – dána *ex lege*. K povinnému založení společenství může dojít jediným zákonným způsobem, totiž po vzniku bytového spoluvlastnictví schválením stanov.

Nebylo-li společenství již dříve založeno dobrovolně, povinnost založit společenství vzniká (§ 1198 odst. 1 obč. z.):

1. vlastníků jednotek vymezených v dělené nemovitosti, ve které je vymezeno nejméně pět jednotek,
2. nejméně tři různé jednotky jsou ve vlastnictví tří různých osob, a
3. nejpozději po vzniku vlastnického práva k první převedené jednotce.

Úprava je to veskrze nejasná; v úvahu připadají různé možnosti výkladu.

Prvou možností je ten výklad, podle kterého musí nejméně třem osobám odlišným od původního vlastníka vzniknout vlastnické právo k nejméně třem různým jednotkám; tento výklad se dovozuje z podmínky „vzniku vlastnického práva k první převedené jednotce“. Ve výsledku zde tedy budou nejméně čtyři různí vlastníci nejméně čtyř různých jednotek.⁷ Tento výklad ovšem směřuje povinnost založení společenství a povinnost vzniku společenství, což je něco odlišného.

Druhou možností je ten výklad, podle něhož musí v dělené nemovitosti nejméně dvěma osobám odlišným od původního vlastníka (= převodce) vzniknout vlastnické právo k nejméně dvěma různým jednotkám, takže ve výsledku zde budou nejméně tři různí vlastníci nejméně tří různých jednotek.⁸

Lze soudit, že správný je výklad druhý, protože lépe vyhovuje požadavkům zákona, jenž zjevně nepočítá s tím, že by celkový počet vlastníků jednotek měl být rozšířen na nejméně čtyři osoby. Kromě toho lze očekávat, že menší počet osob se spíše domluví a bude schopen

⁴ Dělenou nemovitostí se rozumí nemovitost v režimu bytového spoluvlastnictví podle občanského zákoníku, ve které jsou vynešeny jednotky a společné části.

⁵ Shodně Z. Čáp in ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J., FIALA, J., VYCHOPEŇ, M., WINTEROVÁ, A., ČÁP, Z., THÖNDEL, A. a kol. *Občanský zákoník. Komentář*. III. díl. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2014, s. 586.

⁶ Shodně P. Schödelbauerová in KABELKOVÁ, E., SCHÖDELBAUEROVÁ, P. *Bytové spoluvlastnictví v novém občanském zákoníku. Komentář*. Praha: C. H. Beck, 2013, s. 227.

⁷ Z. Čáp in ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J., FIALA, J., VYCHOPEŇ, M., WINTEROVÁ, A., ČÁP, Z., THÖNDEL, A. a kol. *Občanský zákoník. Komentář*. III. díl. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2014, s. 584; a M. Novotný in NOVOTNÝ, M., HORÁK, T., HOLEJŠOVSKÝ, J., OEHM, J. *Bytové spoluvlastnictví a bytová družstva. Komentář*. Praha: C. H. Beck, 2016, s. 166.

⁸ P. Schödelbauerová in KABELKOVÁ, E., SCHÖDELBAUEROVÁ, P. *Bytové spoluvlastnictví v novém občanském zákoníku. Komentář*. Praha: C. H. Beck, 2013, s. 221; a M. Novotný in SPÁČIL, J. a kol. *Občanský zákoník. Komentář*. III. díl, Praha: C. H. Beck, 2013, s. 770.

efektivní spolupráce při zakládání společenství.

Další výkladový problém představuje pojem prvního převodu a prvního vlastníka. Logicky vzato lze soudit, že prvním vlastníkem je jednak původní vlastník,⁹ jednak první nabyvatelé prvních dvou jednotek, jež jim byly převedeny od původního vlastníka. S tím souvisí i pojem prvního převodu, kterým je přímý převod od původního vlastníka. Tedy osoba, která nabude vlastnického práva k jednotce dalším převodem od některého z prvních vlastníků, již prvním vlastníkem není.¹⁰

Zákonná úprava je nedomyšlená pro případ nedostupnosti nebo obstrukcí kteréhokoliv z prvních vlastníků. Jelikož ke schválení prvních stanov se vyžaduje aktivní projev vůle všech vlastníků jednotek, může velmi snadno nastat stav, kdy tohoto souhlasu nebude možno dosáhnout. Pro tento případ však zákon nemá žádné řešení, což je velmi negativní výsledek zákonodárčovy práce.

Zákon nemá úpravu pro případ přechodu vlastnického práva k jedné nebo více jednotkám. Lze si představit situaci, kdy po vzniku bytového spoluvlastnictví původní vlastník = vlastník všech jednotek zemře a jím vlastněné jednotky přejdou např. na jeho 7 dětí. V takovém případě teoreticky vzato povinnost založení společenství dána není, prakticky vzato však k založení a vzniku společenství bude muset dojít, protože jinak nebude možné podle § 1198 odst. 2 obč. z. s jednotkami právně disponovat.

2. Stanovy společenství vlastníků jednotek

2.1 Základní otázky

Zakladatelské právní jednání je základním a nejdůležitějším dokumentem v životě společenství. Je možno jej označit za „ústavu společenství“, za dokument nejen společenství zakládající, nýbrž také zásadní po celou dobu její existence. Platná právní úprava připouští, aby některé otázky byly řešeny v rámci zakladatelského právního jednání odchylně od zákonné úpravy; teprve tehdy, pokud se tak nestane, nastupuje zákonná úprava.

Zakladatelským právním jednáním společenství jsou vždy jeho stanovy.

Stanovy jsou právním jednáním, a to právním jednáním dvou či vícestranným ve smyslu § 545 a násl. obč. z.

O právní povaze stanov soukromoprávních právnických osob (zejména akciových společností) byly již v minulosti vedeny rozsáhlé diskuse. Lze nicméně mít za to, že stanovy každé soukromoprávní právnické osoby jsou

⁹ P. Schödelbauerová in KABELKOVÁ, E., SCHÖDELBAUEROVÁ, P. *Bytové spoluvlastnictví v novém občanském zákoníku. Komentář*. Praha: C. H. Beck, 2013, s. 220, vykládá tento pojem tak, že prvním vlastníkem je pouze původní vlastník, resp. – při vzniku bytového spoluvlastnictví přeměnou (bez)podílového spoluvlastnictví – původní (bez)podíloví spoluvlastníci nemovitosti. Tento výklad se však jeví být až přespříliš restriktivní.

¹⁰ Prvním vlastníkem nepochybně je i každý univerzální sukcesor kteréhokoliv prvního vlastníka.

smlouvou sui generis přijímanou zvláštní, zákonem stanovenou procedurou, jejíž nedodržení je sankcionováno neplatností změny stanov. Tento názor není nijak nový, již před druhou světovou válkou jej vyargumentoval J. Fundárek;¹¹ tuto myšlenku respektuje judikatura¹² i právní teorie¹³ dodnes.

Stanovy mají povahu konstitutivního aktu, kterým se stávají na základě rozhodnutí zakladatelů, resp. za trvání společenství rozhodnutím shromáždění, jemuž přísluší zákonem dané oprávnění k autonomní úpravě některých vnitřních vztahů.¹⁴

Stanovy je třeba vždy považovat za specifický autonomní smluvní typ. Nejde o innominátní smlouvu, nýbrž o smlouvu pojmenovanou, již nelze v žádném pohledu zaměňovat za societativní smlouvu podle § 2716 a násl. obč. z.; obě právní úpravy dopadají na něco docela jiného.

Stanovy jsou vždy právním jednáním formálním; příslušnou formu stanov stanoví zákon.

Stanovy je třeba vždy považovat za bezúplatné právní jednání.

Stanovy lze připodobnit ke smlouvám uzavíraným ve prospěch (a k tíži) třetího podle § 1767 a násl. obč. z. Stanovy totiž zavazují nejen ty osoby, které je přijaly nebo k nim později za trvání společenství přistoupily, nýbrž i subjekt třetí, totiž společenství samo.

V praxi se při tvorbě stanov hojně vychází z formulářových sbírek a návodů (nejednou publikovaných i na rozličných internetových fórech) obsahujících i vzory stanov. Tato praxe není příliš vhodná, neboť jednak není žádné záruky, že takový vzor bude správný, a především žádný vzor nemůže postihnout specifickou konkrétní situaci při zakládání toho kterého společenství.

2.2 Forma stanov

Stanovy musí mít formu veřejné listiny (§ 1200 odst. 3 věta první obč. z.), kterou může být pouze notářský zápis o právním jednání podle § 62 a násl. not. ř. (§ 3026 odst. 2 obč. z.).

Zákonný požadavek notářského zápisu má za následek, že v tomto případě je zakázána:

1. jakákoliv jiná forma právního jednání, a

¹¹ FUNDÁREK, J. *Stanovy účastinnej spoločnosti podľa práva slovenského*. Bratislava: Právnická fakulta Univerzity Komenského, 1934, s. 9 a násl.

¹² Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 21. 8. 2003 sp. zn. 29 Odo 146/2003, Soudní judikatura, 2003, č. 10, s. 799 a násl. Ze starší judikatury srovnej odůvodnění civ. rozh. Vážný 9 269 (z r. 1929).

¹³ Například J. SEDLÁČEK in kol. autorů *Slovník veřejného práva československého*. 3. díl. Brno: Polygrafia – Rudolf M. Rohrer, 1934, s. 483; PELIKÁNOVÁ, I. *Komentář k obchodnímu zákoníku*. 2. díl. 2. vydání. Praha: Linde, 1998, s. 756; ELIÁŠ, K. *Akciová společnost. Systematický výklad obecného akciového práva se zřetelem k jeho reformě*. Praha: Linde, 2000, s. 151–152; R. Kříž in DĚDIČ, J., ŠTENGLOVÁ, I., Čech, P., KŘÍŽ, R. *Akciové společenství*. 7. vydání. Praha: C. H. Beck, 2012, s. 68; aj.

¹⁴ Srovnej odůvodnění civ. rozh. Vážný 5 118 (z r. 1925).

2. elektronická forma právního jednání (elektronickou formu s uznávaným elektronickým podpisem nevyjímaje).

Požadavku notářského zápisu vyhovuje pouze notářský zápis vyhotovený českým notářem jmenovaným podle právního řádu ČR, který splňuje obsahové i formální náležitosti notářského zápisu podle notářského řádu.¹⁵

Notářský zápis musí být podepsán, a to jak notářem, tak i všemi vlastníky jednotek. Pokud se vlastníci jednotek dostaví osobně a zápis podepíší, je celá procedura jednoduchá. Alternativně může za vlastníka jednotky jednat jeho zmocněnec na základě plné moci podle § 441 a násl. obč. z.; to plyne i z notářského řádu [§ 63 písm. h) not. ř.]. Plná moc musí mít vždy písemnou formu a podpis na ní musí být úředně ověřen (§ 441 odst. 2 věta druhá obč. z.), jinak je neplatná (§ 582 odst. 1 obč. z.).¹⁶ Plná moc se k notářskému zápisu připojuje.

Dílčí interpretační problém může vzbudit v praxi otázka, kdo je oprávněn v této věci jednat za vlastníka jednotky – právnickou osobu. Je nepochybné, že toto oprávnění má statutární orgán jakožto orgán právnické osoby s generální jednatelskou působností. Pokud se však týče jiných osob, lze dovodit, že tyto k tomuto jednání za právnickou osobu oprávněny nejsou, neboť zakládání společenství není činností:

- a) ke které by docházelo při provozu obchodního závodu nebo pobočky ve smyslu § 430 odst. 1 obč. z.; se zřetelem k tomu není k tomuto jednání oprávněn prokurista,
- b) obvyklou při výkonu jejich zaměstnání, zařazení nebo funkce v právnické osobě ve smyslu § 166 obč. z.; se zřetelem k tomu není k tomuto jednání oprávněn ani zaměstnanec ani člen právnické osoby ani člen jiného voleného orgánu právnické osoby.

Z požadavku obligatorního notářského zápisu existují dvě zákonné výjimky. Je-li společenství založeno prohlášením původního vlastníka při vzniku bytového spoluvlastnictví nebo dohodou všech stran smlouvy o výstavbě obsaženou ve smlouvě o výstavbě, pak povinnost notářského zápisu dána není.¹⁷

Požadavek na přijetí stanov ve formě notářského zápisu je věcně absurdní; lze jej hodnotit jako zákonodárcovo svévolné a především bezúčelné omezení obvyklých vlastníků jednotek, jenž nemá žádný rozumný důvod.¹⁸

¹⁵ Shodně BÍLEK, P., FIALA, R., JINDŘICH, M., WAWERKA, K. a kol. *Notářský řád a řízení o dědictví*. 4. vydání. Praha: C. H. Beck, 2010, s. 27–28; a usnesení Vrchního soudu v Praze ze dne 14. 11. 2013 sp. zn. 7 Cmo 97/2013, *Obchodněprávní revue*, 2014, č. 5, s. 156 a násl.

¹⁶ Možnost dodatečného zhojení vady spočívající v absenci písemné formy plné moci, již zákon obecně připouští, je zde spíše iluzorní.

¹⁷ V § 1200 odst. 3 větě druhé obč. z. je sice upravena výslovná výjimka pouze pro založení společenství ujednáním ve smlouvě o výstavbě, z absence povinnosti notářského zápisu pro prohlášení vlastníka však plyne, že i v tomto případě je tato výjimka dána.

¹⁸ Ostatně ani v důvodové zprávě zákonodárce žádný důvod nepředkládá.

2.3 Náležitosti stanov

Náležitosti stanov lze pravidelně dělit do dvou okruhů, a to na náležitosti *obligatorní*, tzn. povinné, a na náležitosti *fakultativní*, tj. dobrovolné.

Obligatorní náležitosti lze označit za *podstatné* náležitosti (*essentialia negotii*), bez kterých stanovy vůbec nemohou vzniknout. Jednotlivé obligatorní náležitosti stanov jsou tyto (§ 123 odst. 1, § 1200 odst. 2 obč. z.):

1. název společenství,
2. sídlo společenství,
3. předmět činnosti společenství,
4. práva a povinnosti členů společenství, jakož i způsob jejich uplatňování,
5. určení orgánů společenství a jejich působnosti,
6. určení počtu členů volených orgánů společenství a jejich funkčního období,
7. určení způsobů svolávání, jednání a usnášení se orgánů společenství,
8. určení prvních členů statutárního orgánu společenství,
9. pravidla pro správu dělené nemovitosti a užívání jejich společných částí,
10. pravidla pro tvorbu rozpočtu společenství, a
11. pravidla pro příspěvky na správu dělené nemovitosti a úhradu cen služeb a pravidla pro způsob určení jejich výše placené jednotlivými vlastníky jednotek.

Značně problematický je zákonný požadavek určení prvních členů statutárního orgánu ve stanovách, a to hned ze dvou důvodů.

Pro primo, tento zákonný požadavek je sice obecně racionální, ovšem úprava sama je však částečně nedotažená, neboť tento údaj nelze ze stanov po vzniku společenství nikdy vypustit a předmětné údaje tak budou ve stanovách přetrvávat i poté, co dotčeným osobám zanikl výkon jejich funkcí, což je věcně absurdní a (pro členy společenství i třetí osoby) dosti matoucí. Zákon bohužel zcela postrádá ekvivalent institutu relativně obligatorních náležitostí společenské smlouvy společnosti s ručením omezeným, které lze za určitých podmínek ze společenské smlouvy společnosti s ručením omezeným vypustit.¹⁹

Pro secundo, tato úprava nevyvolává obtíže u společností s ručením omezeným, kde mezi přijetím společenské smlouvy a vznikem společnosti je pravidelně jen krátká časová mezera (zpravidla v řádu týdnů, max. měsíců). U společenství je ovšem situace jiná. Pokud mezi založením a vznikem společenství uplyne větší množství času (v krajních případech mohou uplynout celé roky), může se v důsledku jakékoliv skutečnosti změnit personální složení statutárního orgánu (např. v důsledku úmrtí

¹⁹ Zákonodárcova práce je velmi nekonzistentní. Zatímco u stanov vypuštění nadbytečných údajů po vzniku společenství možné není, u prohlášení vlastníka vypuštění nadbytečných údajů po vzniku společenství možné je (§ 1166 odst. 2 obč. z.).

některého jeho člena), což má za následek nutnost přijetí nových stanov, což je velmi nepraktické.²⁰

Fakultativními náležitostmi stanov jsou údaje dvojího druhu.

Prvým druhem jsou obvyklé, resp. pravidelné náležitosti (*naturalia negotii*) stanov, na které v souvislosti se stanovami zákon většinou pamatuje dispozitivním odkazem. Vždy přitom platí, že pokud stanovy neobsahují vlastní úpravu, použije se bez dalšího subsidiárně aplikovatelný zákonný režim. Obvyklé fakultativní náležitosti stanov jsou zejména tyto:

- procedurální postupy pro rozhodování kolektivních volených orgánů (§ 158 obč. z.),
- určení jiného orgánu společenství k schválení převzetí účinků právních jednání zakladatele nebo jiné osoby za předběžné společenství podle § 128 obč. z.,
- jiný způsob zastupování společenství jednotlivými členy výboru (§ 164 odst. 2 obč. z.),
- určení osoby, která má být jmenována hmotněprávním opatrovníkem společenství (§ 488 obč. z.).

Dalším druhem jsou *nahodilé náležitosti* (*accidentalia negotii*) stanov, na které ani zákon sám výslovně nepamatuje.

2.4 Změna stanov

2.4.1 Obecně

Stanovy lze změnit:

- usnesením shromáždění,
- jinou právní skutečností, a
- zákonem.²¹

2.4.2 Změna stanov usnesením shromáždění

Stanovy lze změnit usnesením shromáždění o jejich změně [§ 1208 písm. a) obč. z.].

Zákon výslovně nestanoví, zda usnesení shromáždění o změně stanov musí být osvědčeno notářským zápisem o rozhodnutí orgánu právnícké osoby podle § 80a a násl. not. ř. či nikoliv. Obecně platí, že má-li mít zakladatelské právní jednání právnícké osoby formu notářského zápisu, pak i každé rozhodnutí orgánu právnícké osoby o jeho změně vyžaduje osvědčení notářským zápisem, zákon však tak pravidelně činí výslovně. Nicméně i zde platí, že vyžaduje-li zákon pro právní jednání formu notářského zápisu, lze obsah právního jednání změnit jen právním jednáním majícím taktéž formu notářského zápisu (§ 564 část věty před středníkem obč. z.).

²⁰ Situace se snadno může stát zcela neřešitelnou. Pokud byly první stanovy obsaženy v prohlášení vlastníka, pak do vzniku společenství nesmí dojít k jejich změně (§ 1201 obč. z.). Na druhé straně však nelze podat návrh na prvozápis společenství, pokud je ve stanovách jako první člen statutárního orgánu uvedena osoba, která jím být nemůže. Situace je řešitelná jedině dohodou všech vlastníků jednotek o zrušení dosavadního bytového spoluvlastnictví zároveň s jeho novým založením a schválením nových stanov.

²¹ To se stalo s účinností k 1. 1. 2014 (§ 3041 odst. 2 část věty první před středníkem obč. z.).

Dále je sporné, zda se vyžaduje forma notářského zápisu pro osvědčení každé změny stanov přijaté shromážděním nebo jen v těch případech, kdy bylo společenství založeno schválením prvních stanov všemi vlastníky jednotek. Bylo-li totiž společenství založeno schválením stanov začleněných do prohlášení vlastníka nebo do smlouvy o výstavbě, nemusí mít ani prohlášení vlastníka ani smlouva o výstavbě formu notářského zápisu. Lze nicméně logicky soudit, že výjimka obsažená pro tyto dva způsoby založení společenství v § 1200 odst. 3 věta druhá obč. z. dopadá právě a jen na tyto dva způsoby založení, s tím, že extenzivní výklad této výjimky i pro každou další budoucí změnu stanov je nesmyslný a tudíž věcně nepřipustný.

Se zřetelem k tomu lze tuto otázku uzavřít tak, že bezvýjimečně každé usnesení shromáždění o jakémkoliv změně stanov musí být vždy osvědčeno notářským zápisem (§ 581 odst. 2 obč. z.).

2.4.3 Změna stanov v důsledku jiné právní skutečnosti

Druhým možným způsobem změny stanov je změna v důsledku jiné právní skutečnosti. Jde o takové změny, které (zpravidla) nejsou ovlivnitelné vůlí společenství, resp. jeho členů. Mezi tyto změny lze zařadit např. změny adresy sídla, jestliže orgán obce rozhodl o přejmenování ulice, v níž je umístěno sídlo společenství, nebo došlo ke sloučení obce, v níž je umístěno sídlo společenství, s jinou obcí.

2.4.4 Zvláštní zákaz změny stanov do vzniku společenství vlastníků jednotek

Jestliže bylo společenství založeno schválením stanov začleněných do prohlášení vlastníka nebo do smlouvy o výstavbě, jsou zakázány jakékoliv změny stanov provedené před vznikem společenství; změny stanov provedené v rozporu s tímto zákazem jsou nicotné (§ 1201 obč. z.).

Důvodová zpráva k návrhu občanského zákoníku odůvodňuje tuto normativní konstrukci takovým způsobem, že stanovy mohou být poté, co byly přijaty, také měněny jako jakýkoli jiný projev vůle, a to i před vznikem společenství, přičemž vzhledem k tomu, že při vydání prohlášení vlastníka sleduje původní vlastník vznik jednotky za účelem jejího převodu dalším vlastníkům, je důležité zajistit pro zájemce o nabytí vlastnického práva k jednotce transparentní podmínky, neboť zájemce se vzhledem k nim rozhoduje, zda jednotku do vlastnictví získá či nikoliv. Proto se navrhuje stanovit, že v takovém případě nelze stanovy před vznikem společenství měnit. Z obdobných důvodů se navrhuje stanovit totéž právní pravidlo i pro případ založení společenství smlouvou o výstavbě.²²

²² Poslanecká sněmovna Parlamentu ČR, VI. volební období (2010–2013), parlamentní tisk č. 362/0, Důvodová zpráva, Zvláštní část, § 1201.

Odborná literatura toto řešení k vítuje s nadšením, přičemž se meritorně přijímají výše cit. důvody.²³ Ve skutečnosti však zákon negarantuje vůbec nic.

Nic totiž nebrání původnímu vlastníkovvi, aby ihned po vzniku bytového spoluvlastnictví přistoupil ke vzniku společenství, přičemž po vzniku společenství si již může vahou svých hlasů prosadit libovolnou změnu stanov.

Obdobně tak jakmile dojde ke vzniku společenství po jeho založení schválením stanov začleněných do smlouvy o výstavbě, nic nezabrání majoritnímu vlastníkovvi k prosazení libovolné změny stanov vahou jeho hlasů.

Ve vztahu ke smlouvě o výstavbě je dotčené ustanovení veskrze absurdní, protože brání smluvním stranám v její novaci v části upravující stanovy společenství. Nicméně ani zde není úprava ve skutečnosti efektivní, neboť nijak nebrání tomu, aby smluvní strany původní smlouvu o výstavbě dohodou zcela zrušily a vzápětí uzavřely novou smlouvu o výstavbě, což je sice právně odlišný postup oproti novaci smlouvy, meritorně to však vyjde nastejno. Úprava konečně není ani věcně potřebná, neboť stanovy jsou nedílnou součástí smlouvy o výstavbě a jako takové je lze (stejně jako jakoukoliv jinou část smlouvy o výstavbě) změnit jen konsensem všech smluvních stran; jelikož je (budoucí) vlastník jednotky smluvní stranou, může kdykoliv jakoukoliv navrhovanou změnu smlouvy vetovat.

Konečně § 1201 obč. z. nemůže zabránit takovým změnám stanov, na kterých se (budoucí) vlastníci jednotek budou chtít dohodnout ještě před vznikem společenství. Zjistí-li tedy původní vlastník, jenž je vlastníkem všech jednotek, po vzniku bytového spoluvlastnictví, avšak ještě před vznikem společenství, potřebu změny stanov, nic mu nebrání přistoupit ke zrušení dosavadního bytového spoluvlastnictví s okamžitým založením nového bytového spoluvlastnictví, přičemž nové prohlášení vlastníka bude obsahovat i revidované stanovy.

Obdobně tak jestliže např. v dělené nemovitosti je vedle původního vlastníka ještě jeden nebo více dalších vlastníků jednotek, nic jim nebrání přistoupit na základě vzájemné dohody ke zrušení dosavadního bytového spoluvlastnictví s okamžitým založením nového bytového spoluvlastnictví, přičemž nové prohlášení vlastníka bude obsahovat i revidované stanovy.

2.4.5 Účinnost změny stanov

Změna stanov je účinná okamžikem:

1. kdy shromáždění rozhodlo o změně stanov, pokud usnesení shromáždění samo nestanoví pozdější okamžik své účinnosti nebo pozdější okamžik účinnosti změny stanov,
2. kdy nastaly právní účinky jiné právní skutečnosti, jejímž důsledkem je změna stanov, nebo
3. který určil zákon.

²³ Například Z. Čáp in ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J., FIALA, J., VYCHOPĚNĚ, M., WINTEROVÁ, A., ČÁP, Z., THONDEL, A. a kol. *Občanský zákoník. Komentář*. III. díl. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2014, s. 593.

Nikdy nemůže mít změna stanov zpětnou účinnost (nemůže být retroaktivní).²⁴

2.5 Zrušení stanov

Stanovy nemohou být za trvání společenství zrušeny bez náhrady, neboť jejich trvání je zákonnou podmínkou existence společenství. Veškeré závazky ze stanov zanikají ke dni zániku společenství, a to *ex lege*. Toto nevyklučuje zrušení konkrétních ustanovení stanov; výjimkou jsou pouze ustanovení obligatorní, která mohou být bez náhrady zrušena pouze tehdy, pokud by v důsledku změny zákona přestaly být náležitostmi obligatorními. O zrušení jednotlivých ustanovení platí jinak totéž, co o změně stanov.

2.6 Vady stanov

Jestliže jsou stanovy (zcela nebo zčásti) v rozporu s kogentním ustanovením zákona, jsou – podle povahy této vady – (zcela nebo zčásti) nicotné nebo neplatné.

Této nicotnosti nebo neplatnosti stanov se lze dovolat jak v řízení podle § 1221 ve spojení s §§ 258–261 obč. z., tak i v obecném nalézacím řízení podle § 80 o. s. ř., s tím, že osoba, které svědčí aktivní legitimace podle § 258 obč. z., má přednostně postupovat podle § 258 obč. z.

Podmínkou postupu podle § 80 o. s. ř. je existence naléhavého právního zájmu žalobce na takovém určení; prokázání jeho existence přitom *in concreto* může být velmi obtížné. Tato určovací žaloba však již nemůže směřovat na vyslovení nicotnosti nebo neplatnosti usnesení shromáždění, kterým byly stanovy změněny, nýbrž jejím předmětem musí být přímo určení nicotnosti nebo neplatnosti (části) stanov.²⁵

Bez zřetele k tomu, zda bude tvrzená nicotnost nebo neplatnost (části) stanov posouzena v řízení podle § 1221 ve spojení s §§ 258–261 obč. z. nebo v řízení podle § 80 o. s. ř., bude výrok takového rozhodnutí závazný pouze pro účastníky řízení a všechny orgány veřejné moci.

3. Předběžné společenství vlastníků jednotek

Poté, co jsou přijaty stanovy, je ukončen proces zakládání společenství. Společenství jakožto subjekt práva však dosud neexistuje; společenství lze přiznat jen latentní existenci.

V praxi dochází k určitým potížím vzhledem k objektivní potřebě zahájit výkon činnosti ihned po založení právnické osoby ještě před jejím vznikem. Zákonodárce se proto snaží omezit tyto negativní dopady zvláště

²⁴ Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 16. 6. 1996 sp. zn. 2 Odon 25/96, Soudní judikatura, 1997, č. 8, s. 189 (a publikovaný tamtéž, 1999, č. III, s. 8).

²⁵ Usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 9. 5. 2000 sp. zn. 32 Cdo 2361/99, ASPI JUD65823CZ.

úpravou jednání zakladatelů za založenou, avšak dosud nevzniklou právní osobou.

V této souvislosti lze hovořit o tzv. *předběžné právní osobě*. Jde o takovou právní osobu, která byla založena, avšak dosud neexistuje jako subjekt práva; právní osoba se teprve konstituuje, a jelikož nemůže sama jednat jako subjekt práva, jednají za ni zakladatelé nebo jiné osoby v mezích a způsobem zákonem stanoveným.

Zákonnou regulaci jednatelského oprávnění za předběžnou právní osobu představuje § 127 obč. z.

Tato úprava vytváří výkladový problém, totiž jaký je její vztah k § 1202 obč. z. o správě dělené nemovitosti majoritním vlastníkem po založení dosud nevzniklého společenství. Logicky vzato lze však soudit, že § 127 obč. z. zde není dotčen, neboť obě úpravy dopadají na něco jiného. Zatímco § 127 obč. z. představuje zákonnou regulaci jednání za předběžnou právní osobu, pak § 1202 obč. z. pokrývá problematiku správy dělené nemovitosti. Pokud jakýkoliv správce jedná nikoliv ve věci správy, nýbrž za předběžné společenství, pak jedná podle § 127 obč. z. (nikoliv podle § 1202 obč. z.).

Základním principem je závaznost osob, které jednají za společenství před jeho vznikem. Pokud jedná pouze jediná osoba, pak je zavázána pouze ona. Pokud jedná dvě a více osob, pak jsou zavázány společně a nerozdílně. Ustanovení § 127 obč. z. přitom hovoří obecně o jakékoliv osobě jednající za předběžné společenství, tedy nejenom o zakladatelích, nýbrž i o jiných osobách.

Podmínkou vázanosti společenství těmito právními jednáními je souhlas statutárního orgánu společenství, pokud stanovy neurčí, že se vyžaduje souhlas jiného orgánu společenství (§ 163 obč. z.).

Převzetí účinků těchto právních jednání (včetně udělení souhlasu příslušným orgánem společenství s jejich převzetím) musí nastat v zákonné objektivní době 3 měsíců ode dne vzniku společenství a společenství musí dát druhé straně najevo, že k převzetí účinků došlo, a že je jimi společenství vázáno, a to bez zbytečného odkladu po jejich převzetí. Jak plyne ze zákonného principu dobrých mravů, je povinností společenství oznámit i případné nepřevzetí těchto účinků, aby druhá strana nebyla ve zbytečně nejistotě o tom, jak se věci mají.

Jednající osoba, resp. osoby musí pořídit seznam svých jednání a předložit je společenství ke schválení, a to v takovém časovém horizontu, aby mohla být dodržena zákonná tříměsíční lhůta. Tím není vyloučeno, aby konkrétní dobu zakladateli (ne však již jiné jednající osobě) určily stanovy.

Jestliže společenství tyto účinky převezme, je jimi vázáno od samého počátku (*ex tunc*); jinak jsou vázány pouze osoby, které takto jednaly samy. Není přitom rozhodné, z jakých důvodů k převzetí účinků nedošlo; poukaz na objektivní nemožnost včasného převzetí účinků je bez významu. Po uplynutí zákonné lhůty společenství již účinky jednání převzít nemůže, to však nebrání tomu, aby došlo k postoupení pohledávky jednající osoby na společenství podle § 1879 a násl. obč. z., převzetí dluhu

jednající osoby společenstvím podle § 1888 a násl. obč. z. nebo k postoupení smlouvy jednající osoby na společenství podle § 1895 a násl. obč. z.

Osoby, které překročily zákonné zmocnění, odpovídají za újmu tímto vzniklou a jsou z těchto jednání samy zavázány; to platí jak pro zakladatele, tak i pro jiné jednající osoby.

Nejistá je odpověď na otázku, zda lze režim § 127 obč. z. vztáhnout i na jednání (zejména budoucích zakladatelů) za dosud nezaložené společenství a zda je tedy jednání za dosud nezaložené společenství vůbec platné. Dikce § 127 obč. z. nevyžaduje, aby společenství již bylo založeno; vzhledem k tomu lze soudit, že bylo-li právně jednáno za společenství před jeho založením, není jen z tohoto důvodu právní jednání neplatné.²⁶

4. Návrh na prvozápis společenství vlastníků jednotek do rejstříku společenství vlastníků jednotek

Podání návrhu na prvozápis dobrovolně založeného společenství do rejstříku společenství vlastníků jednotek (dále jen „rejstřík společenství“) není nijak časově limitováno. Návrh na prvozápis společenství do rejstříku společenství podávají všichni členové jeho statutárního orgánu (§ 40 zák. veř. rej.), kteří zde jednají ve smyslu § 19 část věty za středníkem o. s. ř., podle něhož má způsobilost být účastníkem řízení i ten, komu ji zákon výslovně přiznává.

Zvláštní pravidla ovšem platí pro podání návrhu na prvozápis povinně založeného společenství.

Pro primo, podání návrhu na prvozápis povinně založeného společenství je limitováno časově. Správce je povinen podat návrh na prvozápis společenství do rejstříku společenství nejpozději do 60 dnů od okamžiku, kdy ztratil většinový spoluvlastnický podíl na společných částech dělené nemovitosti. Pokud tak správce řádně a včas neučiní, může návrh na prvozápis společenství podat kterýkoliv člen povinně založeného, leč dosud nevzniklého společenství (§ 1203 obč. z.).

Výše uvedená zákonná norma však nijak nebrání tomu, aby byl návrh na prvozápis podán kdykoliv poté, co bylo založeno společenství, zákonná podmínka, že správce ztratil většinový spoluvlastnický podíl na společných částech dělené nemovitosti, však dosud nebyla splněna. Dřívějším podáním návrhu na prvozápis a vznikem společenství se tedy dosavadní správce může zprostit své zákonné povinnosti zajištění správy dělené nemovitosti, protože dnem vzniku se správcem dělené nemovitosti *ex lege* stává společenství.

²⁶ Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 21. 7. 2015 sp. zn. 26 Cdo 1478/2015, *Obchodněprávní revue*, 2015, č. 10–11, s. 319 a násl.

S úpravou jsou spojeny dva praktické problémy. Předně zákon stanoví, že podává-li návrh na prvozápis správce, pak tak činí jako statutární orgán společenství. To nutně vyvolává otázku, zda jde o úpravu speciální k § 40 zák. veř. rej. či nikoliv, logicky vzato však lze soudit, že nejde o předpisy vylučující, nýbrž komplementární; tedy návrh nebude podán a podepsán všemi členy prvního statutárního orgánu společenství, nýbrž správcem, jenž zde jedná jako statutární orgán na základě (dostí podivné) zákonné fikce.

A dále zákon stanoví, že pokud správce návrh na prvozápis řádně a včas nepodá, může návrh na prvozápis společenství podat kterýkoliv vlastník jednotky. To nutně vyvolává otázku, zda jde o úpravu speciální k § 40 zák. veř. rej. či nikoliv, logicky vzato však lze soudit, že o úpravu speciální jde a § 40 zák. veř. rej. se tudíž nepoužije. Vlastník jednotky zde bude jednat jako jiná osoba oprávněná podle § 1203 obč. z. podat návrh na prvozápis společenství do rejstříku společenství (§ 84 zák. veř. rej.).

Pro secundo, podání návrhu na prvozápis společenství založeného povinně podle § 1198 odst. 1 obč. z., ve kterém žádný zakladatel společenství nemá nadpoloviční spoluvlastnický podíl na společných částech dělené nemovitosti a není tudíž správcem podle § 1202 odst. 1 obč. z., není časově limitováno. Limitace je zde pouze věcná, a to v podobě nemožnosti převodů vlastnického práva k jednotkám podle § 1198 odst. 2 obč. z.

5. Den vzniku společenství vlastníků jednotek

Společenství vzniká dnem prvozápisu společenství do rejstříku společenství (§ 1204 odst. 1 obč. z.).

Zákon nestanoví, kdy nejdříve může společenství vzniknout, logicky vzato lze však dovodit, že ne dříve, než dojde k jeho založení. Nic nebrání vzniku společenství ještě před prvním převodem jednotky z původního vlastníka, tedy ještě v okamžiku, kdy původní vlastník je vlastníkem všech jednotek vymezených v dělené nemovitosti (v praxi se tak ostatně již postupuje).

6. Sankce při porušení povinnosti založení a vzniku společenství vlastníků jednotek

Může se stát, že společenství nebude v rozporu se zákonem povinně založeno nebo sice povinně založeno bude, avšak nedojde k jeho vzniku.

V takovém případě platí, že katastrální úřad povolí vklad vlastnického práva (§ 1198 odst. 2 obč. z.):²⁷

²⁷ K tomu viz čl. 5.5.3.4.2.1 Návodu č. ČÚZK-03030/2016-22, pro správu katastru nemovitostí, ze dne 10. 2. 2016 (dále jen „návod“).

1. k první převedené jednotce poté, co vznikla povinnost založit společenství bez dalšího, a
2. ke každé další převedené jednotce až poté, co bude prokázán vznik společenství.²⁸ Vznik společenství může být prokázán, resp. společenství může vzniknout i v průběhu vkladového řízení. To neplatí při nabytí jednotky do vlastnictví prvním vlastníkem. Konkrétně tedy platí následující.

Jestliže původní vlastník A převedl vlastnické právo ke dvěma jednotkám do vlastnictví osob B a C, jsou zde tři první vlastníci. Je proto možný další převod (třetí) jednotky do vlastnictví osoby D, nikoliv však již převod (čtvrté) jednotky z vlastnictví osob A, B, C, D do vlastnictví osoby E. Bude-li však např. osoba A převádět jednu nebo více jednotek do vlastnictví osob B, C (nikoliv do vlastnictví osoby D, protože ta není prvním vlastníkem) nebo naopak kterákoliv z osob B, C, D převádět jednotku do vlastnictví osoby A, pak jde o nabytí jednotky prvním vlastníkem, kde vznik společenství není povinný a k povolení vkladu dojde.

Sporné je, jaký je vztah § 1198 odst. 2 obč. z. k § 1203 obč. z. Katastrální úřady²⁹ i část doktríny³⁰ zaujaly stanovisko, že § 1203 obč. z. je zde *lex specialis*, tedy že správce je povinen podat návrh na prvozápis společenství do rejstříku společenství nejpozději do 60 dnů od okamžiku, kdy ztratil většinový spoluvlastnický podíl na společných částech dělené nemovitosti, a to zcela bez zřetele k omezení podle § 1198 odst. 2 obč. z., které se zde nepoužije; blokáce převodu jednotek nastává až marným uplynutím této šedesátidenní lhůty. Jelikož při výkladu opačném by vlastně § 1203 obč. z. ztrácel jakýkoliv smysl, je třeba s tímto výkladem souhlasit.

Třeba dodat, že celá tato úprava je reálně vzato naprosto nefunkční v těch případech, kdy první vlastníci jednotek nemají na dalších převodech jednotek zájem.

7. Místo závěru

Lze-li vůbec nějak stručně formulovat závěry obecné povahy z výše uvedeného rozboru, pak by mohly znít asi takto.

Zákonodárce přijal velmi a především věcně nedůvodně složitou právní úpravu, která je překombinovaná a prakticky nepřilíš šťastná. To platí tím spíše, že naprostá většina adresátů této normativní regulace jsou naprostí laici. Jediné, zač lze zákonodárce zcela pochválit, je, že bezesbytku odstranil někdejší systém vzniku společenství

²⁸ K prokázání vzniku společenství je třeba doložit výpis z rejstříku společenství.

²⁹ K tomu viz čl. 5.5.3.4.2.3 návodu.

³⁰ Z. Čáp in ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J., FIALA, J., VYCHOPEŇ, M., WINTEROVÁ, A., ČÁP, Z., THÖNDEL, A. a kol. *Občanský zákoník. Komentář*. III. díl. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2014, s. 595; a M. Novotný in NOVOTNÝ, M., HORÁK, T., HOLEJŠOVSKÝ, J., OEHM, J. *Bytové spoluvlastnictví a bytová družstva. Komentář*. Praha: C. H. Beck, 2016, s. 168–169.

ex lege tak, jak jej upravoval někdejší zákon o vlastnictví bytů.

Úpravu lze sice smysluplně a snad i logicky vyložit, to však v žádném ohledu nemůže být ani argument pro omluvu zákonodárce ani pro zdůvodnění, proč by tato úprava měla být v zákoně ponechána trvale. Doporučit novelizaci zákona v tomto směru nepochybně lze. A jaká by měla být tedy nová úprava? Řešení je velmi jednoduché; lze jej navrhnout ve dvou variantách.

Prvou variantou je úplné všeobecné uzákonění povinnosti založení a vzniku společenství ve všech dělených nemovitostech bez výjimky, a to tak, že nesmí dojít ke vzniku bytového spoluvlastnictví, dokud nedojde ke vzniku společenství.

Druhou variantou je určení, že nesmí dojít ke vzniku bytového spoluvlastnictví, dokud nedojde ke vzniku

společenství; výjimka by byla (tak jako doposud) ponechána pro ty dělené nemovitosti, kde je vymezeno méně než 5 jednotek; zde by bylo věcí původního vlastníka, resp. vlastníků jednotek, zda k založení a vzniku společenství dojde či nikoliv, popř. zda společenství již vzniklé bude zrušeno a zanikne či nikoliv.

V obou variantách platí, že by takovýto systém byl mnohem jednodušší a tudíž i nepoměrně „uživatelsky přívětivější“ než systém současný.

Leč se zřetelem k dosavadním zkušenostem se zákonodárcem se lze důvodně obávat, že bude přikročeno k jednomu ze dvou možných extrémů, totiž že buď nedojde k novelizaci zákona vůbec nebo že naopak zbrklá novelizace dosavadní situaci ještě zhorší.